



### 3.3.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio.

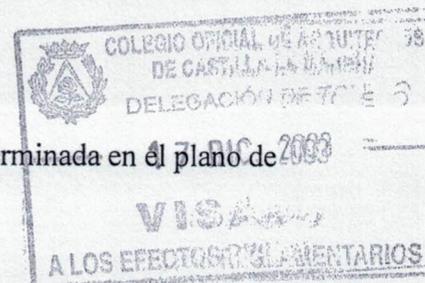
### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se presenta la Alternativa Técnica para los Sectores S-14 y S-15, que modifica las Normas Subsidiarias de Argés, cualquier parámetro no definido en el presente Plan Parcial se regirá por lo indicado en las NN.SS de Argés.

### 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL.

#### - Ambito territorial.-

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial determinada en el plano de zonificación.



#### - Condiciones de volumen e higiénicas.-

Deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas expresadas en el artículo 5.2 de las NN.SS. de Argés.

#### - Parcela mínima.-

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

#### - Tipología de edificación.-

Vivienda unifamiliar pareada o adosada (denominada agrupada en NN.SS) en parcelas menores de 500 m<sup>2</sup>.



Vivienda unifamiliar aislada en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup>.

Igualmente se permitirá la tipología de pareada en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup>, siendo en este caso, precisa la formalización de Escritura Pública constitutiva de Derecho Real, de acuerdo con el propietario de la parcela colindante, para que la edificación que se construya simultáneamente o posteriormente, tenga carácter de adosada. Asimismo se, se exigirá el compromiso formal de aceptación por ambas partes de este tipo de construcción, debiendo ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obra.

**-Alineaciones y rasantes.-**

Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de este Plan Parcial.

**- Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será del 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**- Retranqueos.-**

En las parcelas, los retranqueos mínimos de las edificaciones a los viales que dan frente serán de 4 m y al lindero posterior de 4 m., considerando los linderos laterales como medianerías y, por consiguiente, no se observará ningún tipo de retranqueo.

En las parcelas en esquina se observa un retranqueo respecto a los viales que da frente de 4 m y en el lindero al otro vial de 3 m. El resto de linderos se rige por lo indicado anteriormente.

En vivienda unifamiliar aislada el retranqueo a medianerías laterales será de 3m. El resto de linderos se rige por lo indicado anteriormente.

**- Ocupación máxima.-**

La ocupación máxima permitida será del 50 % sobre parcela neta.



El resto de la superficie de la parcela será espacio libre de uso privado no permitiéndose en la misma ningún tipo de edificación sobre la rasante del terreno, permitiéndose únicamente la construcción de piscinas, pozos artesianos o pérgolas para aparcamiento.

**- Altura máxima.-**

Número máximo de plantas: 2 plantas

Altura máxima: 7 metros.

**- Cerramiento de parcelas.-**

Los cerramientos exteriores de las parcelas deberán realizarse sobre las alineaciones oficiales de las mismas.

Su construcción será de fábrica de ladrillo, bloque de hormigón cara vistas o mampostería hasta una altura máxima no superior a 1,00 m en cualquier punto de la rasante, coronando éste con seto vegetal, verja o malla metálica hasta completar una altura máxima de 2,20 m., pudiéndose levantar pilastras o contrafuertes para fijación de la verja o malla.

**- Altura libre de pisos.-**

La altura libre de pisos será como mínimo de 2,50 m.



**- Barreras Arquitectónicas.-**

Serán de aplicación las normas expresadas en el apartado 7.7. de las NN.SS de Argés, así como cualquier Reglamento Autonómico en vigor.

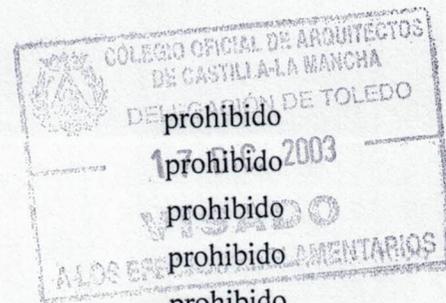
**- Condiciones estéticas.-**

Composición libre.



**- Condiciones de uso.-**

Uso	Edificación principal	Edificación secundaria
<b>Uso Viviendas</b>		
unifamiliar	permitido	prohibido
colectivo	prohibido	prohibido
<b>Uso Industrial</b>		
artesanal	prohibido	permitido
no molesta	prohibido	prohibido
molesta	prohibido	prohibido
almacenaje	prohibido	prohibido
ganadero	prohibido	prohibido
<b>Uso Público</b>		
hotelero	prohibido	prohibido
comercial	prohibido	prohibido
administrativo	prohibido	prohibido
espectáculos	prohibido	prohibido
de reunión	prohibido	prohibido
religioso	prohibido	prohibido
cultural	prohibido	prohibido
sanitario	prohibido	prohibido
deportivo	prohibido	prohibido



En ningún caso la superficie destinada a uso secundario sobrepasará el 30% de la superficie total edificada.



**- Aparcamientos.-**

Se deberá prever en cada una de las parcelas.

Las dimensiones mínimas serán de 2,20x4.50 m. con acceso libre suficiente. Se admitirá la solución de cochera descubierta, de garaje cubierto o de pérgola exterior para tal uso. En el caso de pérgola exterior se podrá adosar a los linderos laterales de la parcela.

La construcción de la pérgola se realizará con elementos diáfanos, de hormigón prefabricado, metálicos, de madera o elementos vegetales, e irán desprovistos de cubierta.

Para el resto de ordenanzas serán de aplicación las indicadas en las Normas Subsidiarias de Argés.

